

Schnell, kostengünstig und qualitativ

Europaweit verschärft sich der Wohnungsmangel. Dieser kann nur verringert werden, wenn das Angebot an preisgünstigen Wohnungen vergrößert wird. Der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V., versucht einen neuen Weg, der für Österreich beispielhaft sein kann, zeigt das Interview mit Axel Gedaschko aus der DW Die Wohnungswirtschaft.

OLAF BERGER, HAMBURG

Das Bundesbauministerium (BMUB) und der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. haben gemeinsam mit der Bundesarchitektenkammer und der Bauindustrie eine Ausschreibung für „Seriell Bauen“ gestartet, um den Bau preisgünstiger Wohnungen in hoher Qualität zu beschleunigen. Ziel des europaweiten öffentlichen Ausschreibungsverfahrens war es, eine Rahmenvereinbarung über den Neubau von mehrgeschossigen Wohngebäuden in serieller und modularer Bauweise mit mehreren Bietergemeinschaften aus Planung und Ausführung abzuschließen. Dies soll es besonders öffentlichen Wohnungsunternehmen ermöglichen, ohne weitere Verfahren Einzelaufträge mit Planern und Baugewerbe auszulösen und – lokal angepasst direkt – zu realisieren. Sie bekommen so erstmals die Chance, sich direkt aus dem Rahmenvertrag zu bedienen und Wohngebäude nach den ausgewählten Konzepten – und zu einem festen Preis, der alle Kosten bis auf die lokale Anpassung umfasst – zu errichten. Die Ausschreibung ist abgeschlossen, bis Ende März 2018 soll die Rahmenverein-

barung mit den Siegern des Verfahrens unterschrieben werden.

Wozu brauchen wir neue Formen des seriellen Bauens in Deutschland?

Gedaschko: „Die Wohnungsmärkte entwickeln sich seit Jahren dynamisch. Deutliche Mietsteigerungen und vielerorts spürbare Engpässe waren die Folge. Einkommensschwache Haushalte, aber zunehmend auch Haushalte mit mittleren Einkommen haben Schwierigkeiten, eine für sie bezahlbare Wohnung zu finden. Unser Ausschreibungsverfahren ist einmalig und innovativ: Planen und Bauen werden erstmals in einer Ausschreibung zusammengedacht, um größtmögliche Synergie- und Skaleneffekte zu erzielen. Wir setzen damit übrigens eines der wesentlichen Ergebnisse der Baukostensenkungskommission um.“

Können seriell gefertigte Wohngebäude den Mangel beheben?

Gedaschko: „Seriell gefertigte Wohnbauten können nur eine Teillösung für das Problem des Wohnraummangels sein. Ihre schnelle Realisierung kann zur Entlastung angespannter Märkte beitragen. Der Flaschenhals beim Bauen ist die Grundstücksvergabe. Die Kommunen müssen diesen Prozess nach dem Prinzip der Konzeptqualität – statt des Höchstpreisgebots – beschleunigen. Insgesamt muss eine Reihe von Maßnahmen umgesetzt werden, um mehr bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Die Auflagenflut sowie die Preisspirale bei der Grunderwerbsteuer müssen gestoppt und mehr Anreize für den Wohnungsbau gesetzt werden. Neue, moderne Bauweisen sollen künftig in Ballungsregionen hochqualitativen und gleichzeitig bezahlbaren Wohnraum besonders für untere Einkommensgruppen bieten. Im geförderten Segment bedeutet das auch eine starke Entlastung der Kommunen, da sich der Abstand zwischen Kosten- und Zielmiete verringert. Der zusätzliche Wohnungsbau in angespannten Lagen soll zudem den Markt entlasten. Davon profitieren



Foto: GdW/Urban Rurits

Axel Gedaschko, Präsident des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V., will serielles Bauen für leistbaren Wohnbau forcieren.

alle Einkommensgruppen. Besonderer Wert wird auf eine langfristige Nutzbarkeit, die Möglichkeit von Umnutzungen sowie durchführbare Anpassungen an veränderte Wohnansprüche und Nachfragegruppen gelegt.“

Wie sollen die neuen seriell gefertigten Bauten aussehen?

Gedaschko: „Wir suchen prototypische, mehrgeschossige Wohngebäude zu reduzierten Baukosten, die bundesweit errichtet werden können. Sie sollen mit hoher architektonischer Qualität auf die jeweiligen Bedürfnisse vor Ort ausgerichtet und in Einzelaufträgen realisiert werden können. Dabei sind Nachhaltigkeits- sowie wirtschaftliche Aspekte zu berücksichtigen. Einen Eindruck, wie solche Gebäude aussehen können, gibt das ‚Kombohus‘, das bereits in unterschiedlicher Ausführung in Schweden realisiert wurde.“

Wird das Ergebnis nicht die „Platte von morgen“ sein?

Gedaschko: „Es wird definitiv keine langweilige Einheitsarchitektur geben, eine hohe architektonische und städtebauliche Qualität und die Berücksichtigung baukultureller Belange ist uns wichtig. Der Einsatz standardisierter Serienfertigung soll einen kostengünstigen, zugleich qualitätsvollen sowie standort- und sozialverträglichen Bau ermöglichen.“